



avec



France
Rénov'

Le service public pour mieux
rénover mon habitat

Rénovation énergétique en copropriété

Jérémy Bucaille
conseiller rénovation énergétique

Présentation ALEC

Pourquoi rénover ?

Comment rénover ?

Les étapes et acteurs du projet

Financement

Qui sommes-nous ?

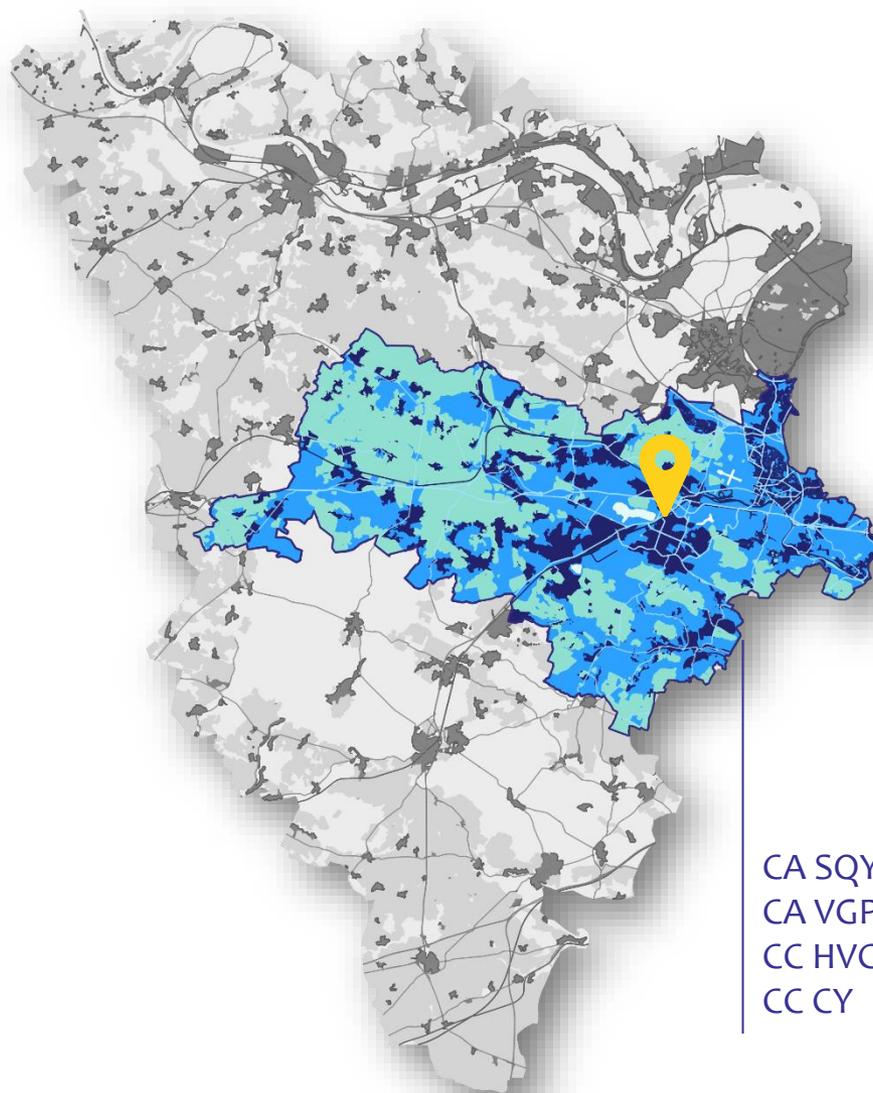


Créée en 2001 à l'initiative de la CA de Saint-Quentin en Yvelines, avec le soutien de l'ADEME

Sa mission :

Promouvoir et accompagner la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique

- Informer et sensibiliser
- Conseiller et accompagner



CA SQY
CA VGP
CC HVC
CC CY

L'espace conseil France Rénov'

ESPACE
CONSEIL



Un service

- public
- gratuit
- indépendant

Financé par :

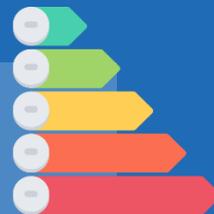


Yvelines
Le Département

Un conseil

- **Technique** sur les travaux à prioriser, l'efficacité énergétique
- **Financier** sur les aides financières existantes
- **Méthodologique** sur les professionnels à contacter, les démarches à engager et leur chronologie

Conseils apportés lors de permanences physiques ou par téléphone/visio, les conseillers ne se déplacent pas sur site



Pourquoi engager une rénovation énergétique ?

Pourquoi rénover ?



+

d'économies

limiter l'impact de la hausse
des prix de l'énergie

+

de confort

en hiver et en été
Un air plus sain

+

de valeur

entretenir et valoriser son
patrimoine
requalification architecturale

+

Contraintes réglementaires

interdiction de location des « passoires
thermiques » ... et de futures
restrictions ?

+

Agir contre le changement climatique

Faire sa part dans la réduction des
émissions de gaz à effet de serre et la
préservation de l'environnement

La hausse des prix de l'énergie

De 2014 à 2024

→ Prix de l'électricité : + 66 %

→ Prix du gaz : + 88 %

Sur la même période l'inflation a été de 19,7 %

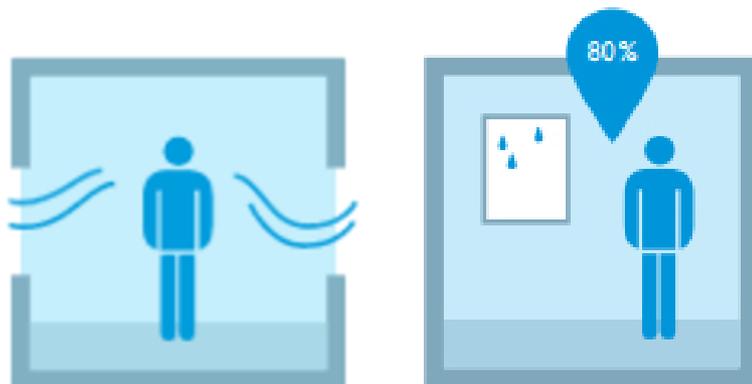
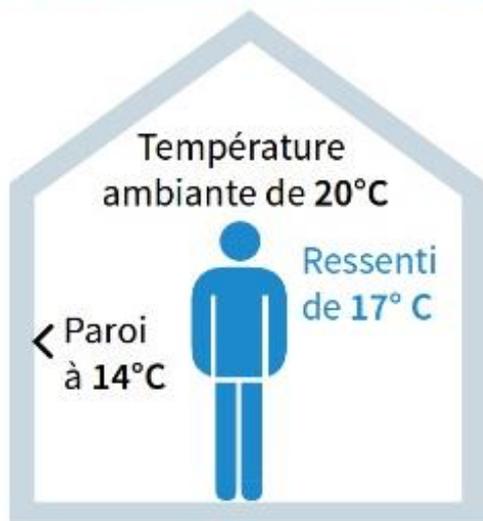
Chiffres du médiateur national de l'énergie sur la base des tarifs réglementés

Pour les tarifs non réglementés, les variations peuvent être différentes

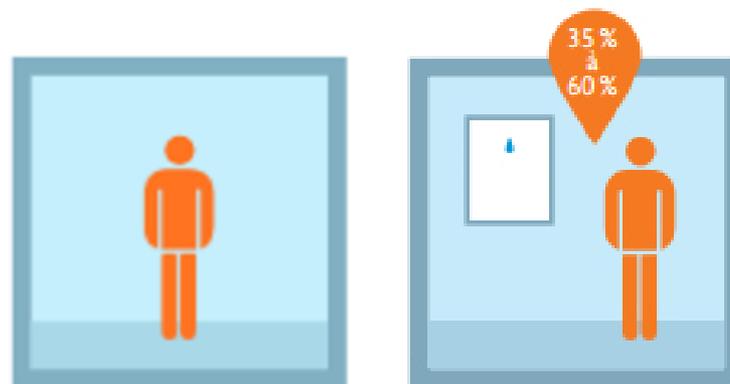
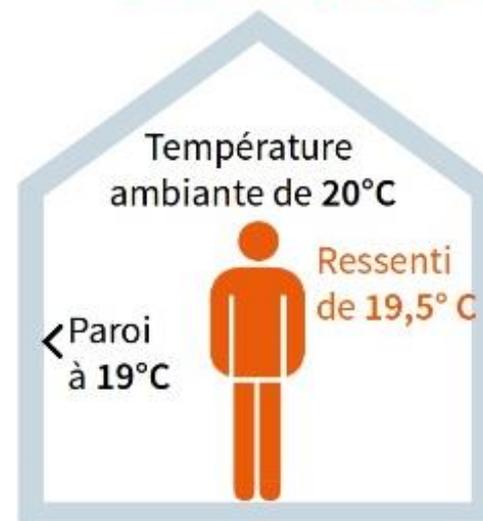
Fin 2022, les prix de l'énergie dans certaines copropriétés ont été multipliés par 5 ou plus du fait de la hausse des tarifs et de l'absence de bouclier tarifaire

Le confort thermique

SITUATION INCONFORTABLE



SITUATION DE CONFORT



Le contexte réglementaire

Des obligations de diagnostic

Nombre de lots principaux	DPE collectif	Projet de PPT	Transmission du PPT lors de la vente d'un lot
> 200	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024
Entre 51 et 200	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025
< 51	01/01/2026	01/01/2025	01/01/2026

La loi Climat et Résilience (2021) rend obligatoire :

- ✓ Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** collectif si permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2013 – [annuaire des diagnostiqueurs](#) (DPE par immeuble)
- ✓ Le **projet de plan pluriannuel de travaux (PPT)** pour les immeubles d'habitation de +15 ans
 - Une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
 - Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre
 - Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
 - Une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Le contexte réglementaire

Des obligations de travaux

Depuis le 1er janvier 2017 :
obligation d'isolation en
cas de ravalement et
réfection de toiture

[Guide sur l'obligation et les exemptions](#)

La loi Climat et Résilience (2021) interdit progressivement la mise en location des logements les plus énergivores, les « passoires thermiques » ne répondront plus aux critères de décence

Classe DPE	Non décent	Interdiction de hausse de loyer
>450 kWh/m ² /an	1 ^{er} janvier 2023	/
G	1 ^{er} janvier 2025	25 août 2022
F	1 ^{er} janvier 2028	
E	1 ^{er} janvier 2034	/

Valoriser son bien

Un logement ancien en vente est en concurrence avec les logements neufs et les logements rénovés.

Cela peut entraîner une dépréciation de sa valeur.

Il intéresse moins les propriétaires bailleurs, du fait des réglementations sur les « passoires thermiques »

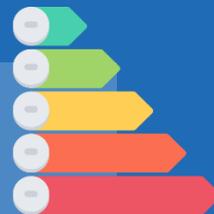
La rénovation énergétique fait augmenter la « **valeur verte** »

La valorisation n'est pas que énergétique

→ rénovation architecturale

→ isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur

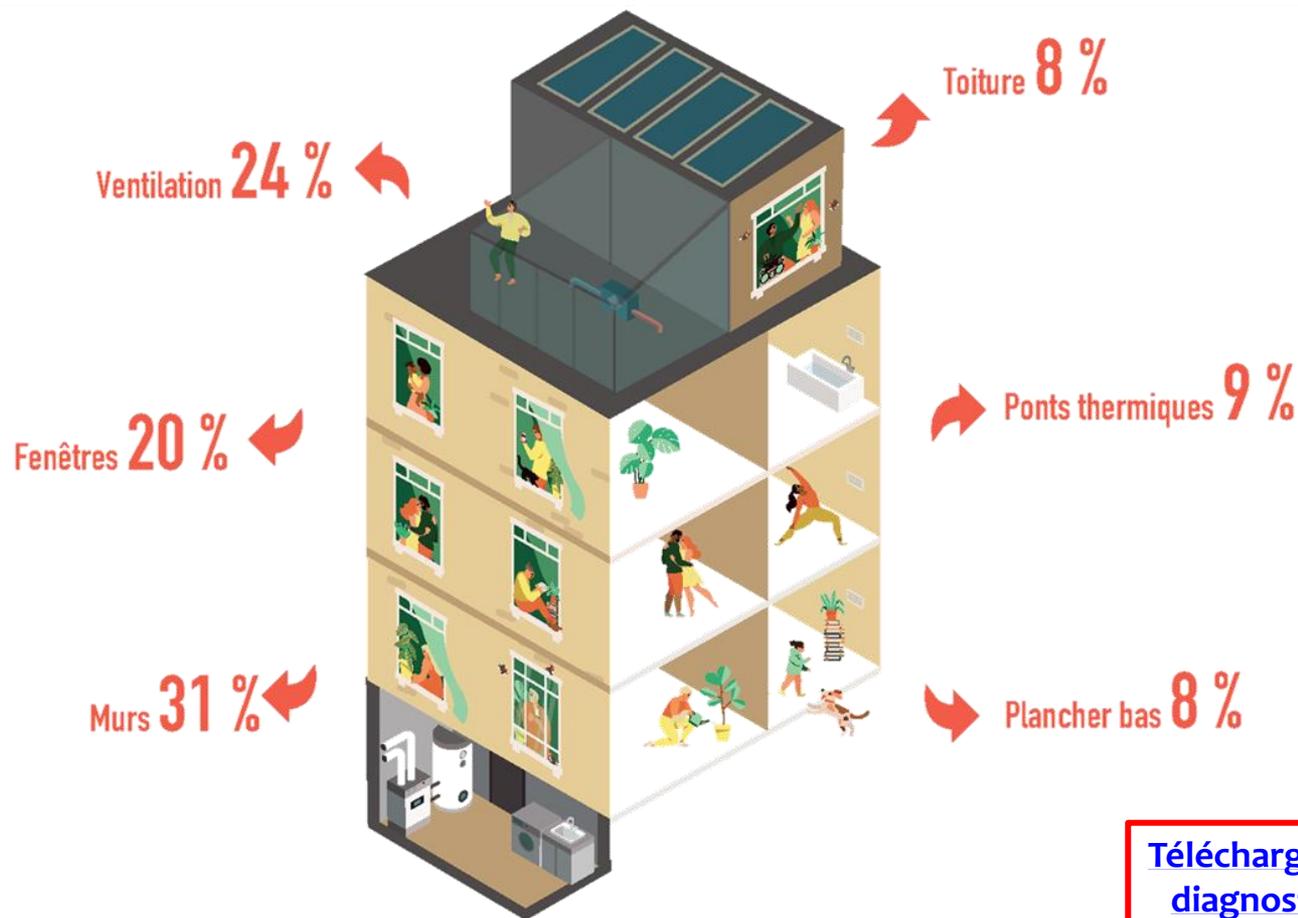
[Etude sur la valeur verte des logements en 2022 – Notaires de France](#)



Comment rénover ?

Déperditions de chaleur

Répartition des déperditions très variable selon le bâtiment



1^{ère} étape
→ Faire réaliser un audit par un bureau d'études

Télécharger un cahier des charges de diagnostic technique global (DTG)



7 POINTS À TRAITER POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

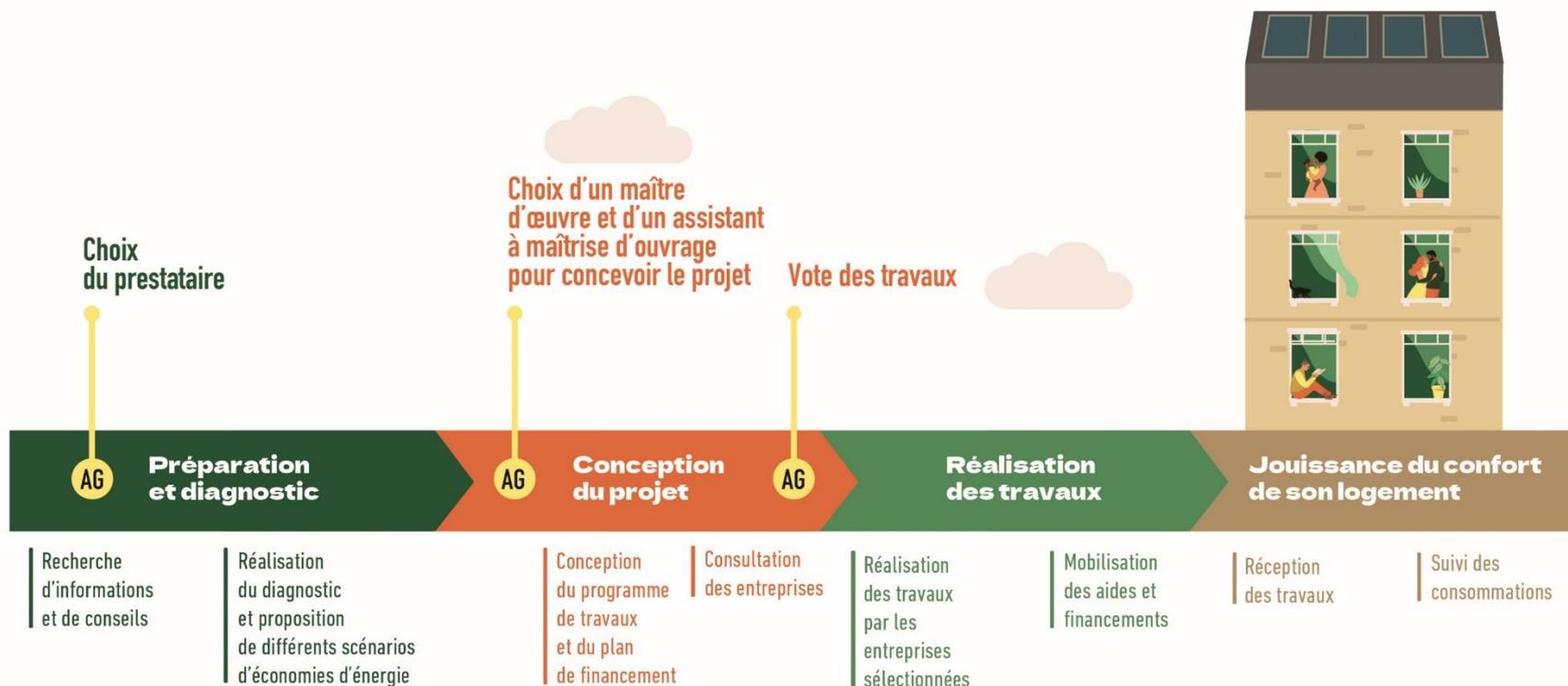




Les étapes du projet



LE CHEMIN DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



Les **assemblées générales** (AG) sont des lieux de décision
Pour l'information et les débats, il est préférable d'organiser des réunions d'information

Un conseil syndical moteur est indispensable pour mener à bien ce projet

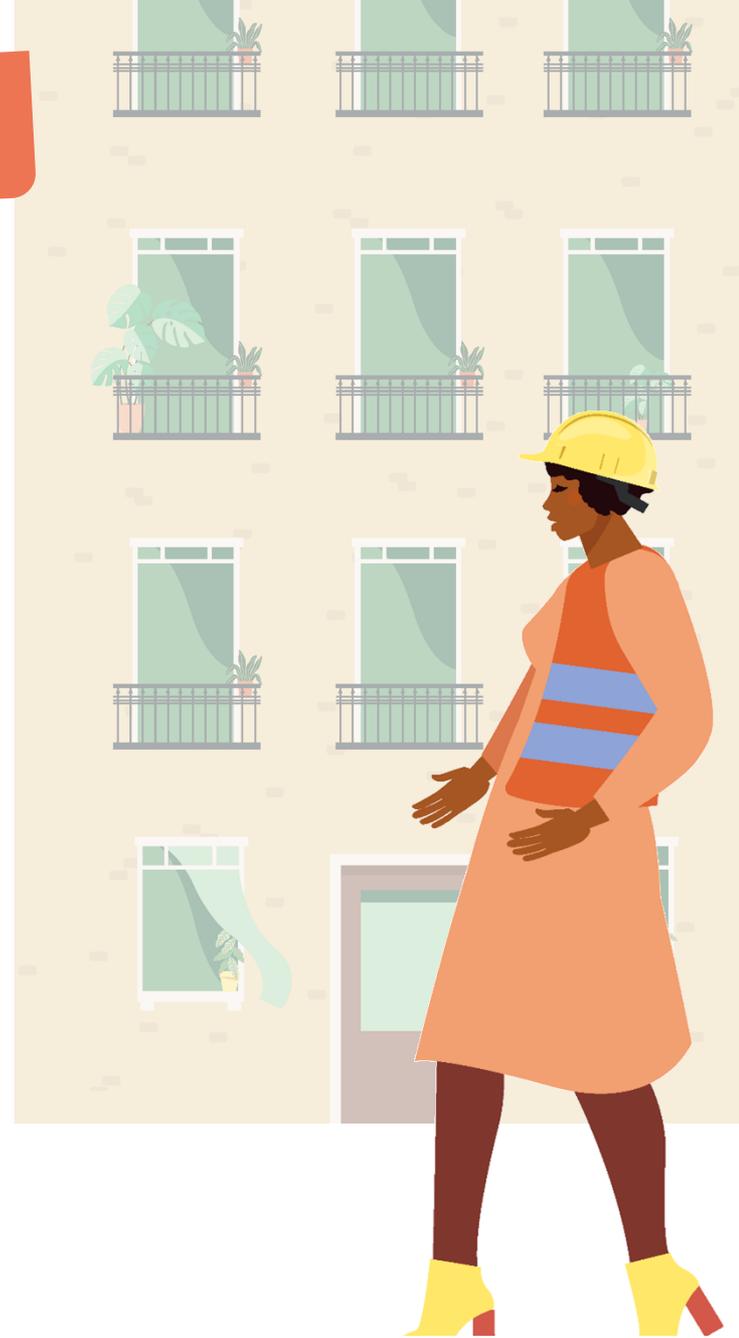
L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Il établit les plans de financement et mobilise les subventions.

Il intervient lors des réunions d'informations, de l'AG, et éventuellement de permanences pour que chaque copropriétaire connaisse le montant des aides et de son reste à charge.

L'AMO est devenue obligatoire en copropriété pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété. Il accompagne également sur la mobilisation des CEE et du prêt collectif.

→ Les AMO sont référencés auprès de l'ANAH
Liste disponible auprès de l'ALEC



Le maître d'œuvre (MOE)

Le maître d'œuvre conçoit les plans, organise, supervise, coordonne les différentes personnes qui travaillent sur un même projet et livre le produit une fois terminé.

Il est responsable de l'exécution des travaux.

- Il conçoit le projet : fait les propositions architecturales et propose des solutions techniques et financières.
- Il coordonne les différents lots.
- Il suit l'exécution des travaux et leur réception.

MOE obligatoire dès 100 000 € de travaux pour MaPrimeRénov' Copropriété



Les entreprises de travaux

De multiples métiers interviennent dans une rénovation énergétique :

- Gros œuvre : charpentiers, menuisiers, terrassiers, maçons, couvreurs...
- Second œuvre : peintres, vitriers, chauffagistes, plombiers, électriciens...
- Et des entreprises dites générales « tout corps d'état »

Demander et vérifier les « qualifications » tels que :

- La mention RGE, **obligatoire pour bénéficier des aides publiques**

⇒ L'annuaire des entreprises labellisés est disponible sur : france-renov.gov.fr





Le financement des travaux collectifs

MaPrimeRénov' Copropriété

Conditions d'éligibilité

- + Aide collective versée au syndicat de copropriétaires
- + **Assistance à maîtrise d'ouvrage obligatoire** pour le projet de rénovation énergétique
- + Maître d'oeuvre obligatoire dès 100 000 € de travaux
- + Entreprises RGE

Montants

MaPrimeRénov' Copropriété (plafond de travaux : 25 000 € HT x nb de logements)	Gain énergétique de 35% → 30 % du montant des travaux Gain énergétique de 50% → 45 % du montant des travaux
Bonus de sortie de passoire thermique (étiquette F/G → A/D)	+ 10 points au taux de l'aide
Copropriétés fragiles (non cumulable avec CEE)	+ 20 points au taux de l'aide

Rénovation d'ampleur	Travaux de rénovation, qui garantissent une amélioration <u>de 35 % d'économies d'énergie</u> validée par une évaluation énergétique avant travaux
Résidence principale	+20 logements : 75 % de lots d'habitation principale 20 logements ou moins : 65% de lots d'habitation principale



Des aides individuelles pour les copropriétaires occupants sous plafonds de revenus :
ANAH (Très modestes: 3 000 €, Modestes: 1 500 €),
collectivités, caisses de retraite

Aides des fournisseurs d'énergie



- + Dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) encadré par l'État
- + Aide collective reversée par un fournisseur d'énergie
- + Démarches à réaliser par le syndic **avant de signer le devis**
 - Eventuellement assisté par un AMO
 - Parfois l'entreprise de travaux peut se charger des démarches
- + Montant variable en fonction des travaux
- + **Coup de pouce "Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif" : l'aide est bonifiée sur les travaux qui dépassent 35 % d'économies d'énergie [plus d'informations](#)**

Exemples de sites pour valoriser l'aide CEE

[Comparateur nr-pro.fr](http://comparateur-nr-pro.fr)
copropriete.primesenergie.fr

Autres dispositifs

+ TVA réduite à 5,5 %

+ Eco prêt à taux zéro (eco PTZ) collectif

- Proposé par Caisse d'Épargne IDF, Domofinance
- Jusqu'à 30 000 €/logement sur 15 ans
 - 50 000 €/logement sur 20 ans si rénovation globale
- Prêt à adhésion volontaire
- Pas de critère d'âge ou d'endettement, il faut être à jour de ses charges
- Caution obligatoire pour assurer l'absence de solidarité entre copropriétaires
 - *exemple : prêt de 10 000 € sur 15 ans - TAEG de 0,46% - coût du prêt : 350 €*

Aides individuelles sur les parties privatives

[TÉLÉCHARGER LE GUIDE DE REFERENCE](#)



Infos complémentaires

MOOC Réno Copro

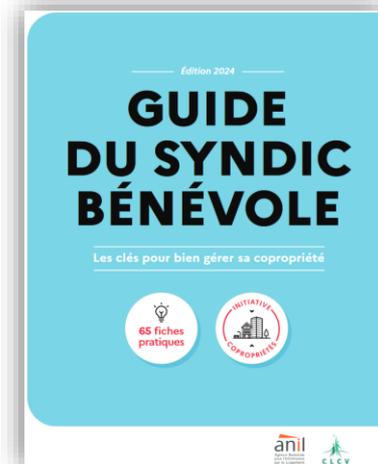
www.mooc-batiment-durable.fr

Formation gratuite en ligne

Le support de présentation vous sera envoyé,
merci de vérifier votre dossier SPAM / indésirables



Guide
« [Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété](#) »



Guide du syndic bénévole



Guide
« [Mettre au vote des travaux de rénovation énergétique](#) »

Merci de votre attention

Les Conseillers France Rénov' peuvent vous répondre :

Travaux collectifs en copropriété :

Jérémy Bucaille

copropriete@alec78.org

01 83 62 79 63

Travaux privatifs en appartement ou maison :

01 30 47 98 90

www.alecsqy.org/particuliers/france-renov

Le logement à rénover est située hors de notre territoire d'action ?

Contactez votre espace conseil France Rénov' local :

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr